

TRIBUNALE di VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 59/2019 promossa da:

Banca [REDACTED]

(avv. M. Fedele)

contro:

Soc. [REDACTED]

(avv. A. Graziani)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
per l'udienza del 25 febbraio 2021

C.T.U. Umberto Camilli architetto

Viterbo, Via della Palazzina 33 – tel 335.6881292
e.mail u.camilli@iol.it – pec umberto.camilli@archiworldpec.it

PREMESSO:

- ✓ è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare 59/2019, promossa dalla Banca [REDACTED] (avv. M. Fedele) contro la Soc. [REDACTED] (avv. A. Graziani);
- ✓ con PEC del 20 agosto 2019 il G.E. ha nominato per l'esecuzione immobiliare di cui trattasi un primo C.T.U. che però si è dichiarato indisponibile allo svolgimento dell'incarico conferito e pertanto il G.E. stesso ha in seguito nominato il sottoscritto Umberto Camilli, architetto con studio a Viterbo in Via della Palazzina 33, Consulente Tecnico d'Ufficio;
- ✓ il giorno 26 settembre 2019 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo.

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE:

- ✓ Ai sensi dell'articolo 173 bis disp. att. C.P.C. il sottoscritto CTU ha proceduto al controllo preliminare della regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità e rispondenza dei dati catastali e dei diritti del debitore sul seguente bene pignorato: opificio ubicato nel Comune di Blera (VT) censito al Catasto Fabbricati foglio 24 particella 196 Categoria D/1 ed al Catasto Terreni foglio 24 particella 196 per l'intera proprietà della soc. [REDACTED] con sede a Blera (VT) c.f. 02107050565.
- ✓ In data 15 ottobre 2019 il sottoscritto ed il Custode Avv. Elisa Antonelli, coadiuvata dalla collaboratrice Avv. Daniela Locci, hanno effettuato l'accesso all'immobile agevolati dalla presenza dell'Avv. Alessandro Graziani in luogo del debitore esecutato già costituito nella procedura esecutiva e [REDACTED] [REDACTED] in rappresentanza della Soc. [REDACTED] locataria di parte dell'immobile; in quella sede il sottoscritto ha potuto quindi compiere i rilievi necessari alla successiva verifica della regolarità urbanistica e catastale dello stesso e scattare alcune fotografie. Al termine delle operazioni il Custode ha redatto il verbale.
- ✓ Durante il sopralluogo è emerso che parte dell'immobile pignorato è locato alla Soc. [REDACTED] in fallimento con procedura in essere al Tribunale di Viterbo, ma in questa porzione non è stato possibile l'accesso.
- ✓ In data 12 novembre 2019 il sottoscritto ed il Custode Avv. Elisa Antonelli, coadiuvata dalla collaboratrice Avv. Daniela Locci, hanno effettuato un secondo tentativo di accesso all'immobile; in quella sede era presente anche la dott.ssa Alessandra Basile in qualità di Curatore della soc. [REDACTED] in liquidazione che

però non disponeva delle chiavi della porzione locata alla ██████ stessa e pertanto è risultato impossibile accedere alla porzione da visionare.

- ✓ In data 13 dicembre 2019 il sottoscritto ed il Custode Avv. Elisa Antonelli, coadiuvata dalla collaboratrice Avv. Daniela Locci, hanno effettuato il terzo accesso all'immobile alla presenza della dott.ssa Alessandra Basile Curatore della soc. ██████ in liquidazione; la dottoressa Basile aveva le chiavi della porzione residua da visionare e pertanto il sottoscritto ha potuto compiere i rilievi necessari alla successiva verifica della regolarità urbanistica e catastale e scattare alcune fotografie dalla porzione di immobile inaccessibile durante il primo sopralluogo. Al termine delle operazioni il Custode ha redatto il verbale.
- ✓ Nei giorni seguenti il sottoscritto ha effettuato gli accertamenti e le verifiche di competenza alla luce dei quali è in grado di riferire come segue:

RISPOSTA AI QUESITI:

Quesito 1 *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (estratto del Catasto e certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti:*

Per quanto riguarda la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. si evidenzia è stato prodotto Certificato Notarile redatto dal notaio dott. Rocco Mancuso attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino al primo atto antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Dal Certificato prodotto risultano gli identificativi catastali, l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, i passaggi di proprietà del bene oltre il ventennio; non è presente l'estratto della mappa catastale.

Quesito 2 *Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione:*

Il sottoscritto ha effettuato visure catastali aggiornate presso l'Agenzia del Territorio dalle quali risulta che la situazione attuale dell'immobile oggetto di pignoramento situato nel Comune di Blera è la seguente: censito al Catasto Fabbricati al Foglio 24 Particella 196 (Categoria D/1 - Rendita 16.483,60 €) ed al Catasto

Terreni al Foglio 24 Particella 196 (Ente Urbano – Superficie: 92 are e 10 centiare) confinante con [REDACTED]
[REDACTED] Strada Provinciale Blerana, s.a.

Quesito 3 *Consultare i registri immobiliari dell’Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, ed indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica di pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati:*

ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETA’:

- ✓ Il terreno distinto al N.C.T. al foglio 24 particelle 195, 360, 361 della superficie di 6.060 mq di proprietà di [REDACTED] nata a Capranica il 4 gennaio 1929 c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Capranica il 21 dicembre 1923 c.f. [REDACTED] per i diritti complessivi della piena proprietà viene venduto con atto del Notaio Giuseppe Benigni del 24/04/1984 trascritto a Viterbo il 24/05/1984 al n° 5056 del Registro Particolare [All. A] alla Soc. [REDACTED] C.F. [REDACTED]
- ✓ Il terreno distinto al N.C.T. al foglio 24 particelle 196, 197, 195, 360, 361 della superficie di 9.300 mq in virtù dell’atto di affrancazione del 6 febbraio 1996 del Notaio Giuseppe Benigni trascritto a Viterbo il 01/03/1996 al n° 2852 del Registro Particolare [All. B] viene trasferito nella piena proprietà e disponibilità dall’Università Agraria di Blera alla Soc. [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Come evidenziato nella Relazione Notarile del Dott. Rocco Mancuso allegata alla procedura esecutiva:

- ✓ il 28/12/2001, con atto del Notaio Luciano D’Alessandro trascritto a Viterbo il 22/01/2002 al n° 819 del Registro Particolare, la [REDACTED] C.F. [REDACTED] viene trasformata in Soc [REDACTED] C.F. [REDACTED];
- ✓ il 13/05/2013 con atto del Notaio Giorgio Imparato trascritto a Viterbo il 22/05/2013 al n° 5180 del Registro Particolare, gli immobili oggetto della presente

procedura esecutiva (Catasto Terreni foglio 24 particella 196 e Catasto Fabbricati foglio 24 particella 196) vengono trasferiti per la piena proprietà dalla Soc. [REDACTED] C.F. [REDACTED] alla Soc. [REDACTED] C.F. [REDACTED]

- ✓ il 30/10/2014, con atto del Notaio Giorgio Imperato trascritto a Viterbo il 06/11/2014 al n° 10920 del Registro Particolare, la Soc. [REDACTED] C.F. [REDACTED] cambia denominazione o ragione sociale in Soc. [REDACTED] C.F. [REDACTED].

STORICO PARTICELLE CATASTALI [All. C]:

- ✓ L'immobile contraddistinto al Catasto Fabbricati con Foglio 24 Particella 196 è d'impianto dal 30 giugno 1987.
- ✓ Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile distinto al Catasto Terreni al foglio 24 particella 196 è d'impianto dal 1° ottobre 1971.

In questa sede si evidenzia che il pignoramento non include la particella 600 del foglio 24 di proprietà della [REDACTED] c.f. [REDACTED]: questa particella residuale Ente Urbano di 90 mq deriva dal frazionamento della particella 196 del foglio 24 della medesima proprietà ed è la particella dove è localizzato l'ingresso all'area oggetto del presente pignoramento.

Quesito 4 ***Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):***

Elenco sintetico delle formalità [All. D]

Immagine foglio 24 particella 195 (Catasto Terreni):

1. TRASCRIZIONE del 1° marzo 1996 n° 2852 del Registro Particolare e n° 3478 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Benigni Repertorio n° 47965 del 6 febbraio 1996 – Atto tra vivi – Affrancazione.
2. ISCRIZIONE del 13 novembre 1996 n° 1685 del Registro Particolare e n° 15351 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giorgio Imperato Repertorio 10854 del 8 novembre 1996 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento.
Documenti successivi correlati:
 - ✓ Annotazione n° 224 del 8 marzo 2000 – Cancellazione totale
3. ISCRIZIONE del 22 febbraio 1999 n° 389 del Registro Particolare e n° 2796 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giorgio Imperato Repertorio 18018 del 17 febbraio 1999 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Documenti successivi correlati:

- ✓ Annotazione n° 956 del 6 ottobre 2000 – Erogazione a saldo;
- ✓ Comunicazione n° 692 del 3 aprile 2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31 dicembre 2008. Cancellazione totale eseguita in data 6 aprile 2009 (Art. 13 comma 8-decies D.L. 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

Immobile foglio 24 particella 196 (Catasto Terreni):

1. ISCRIZIONE del 3 maggio 1988 n° 661 del Registro Particolare e n° 5096 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Dominici Repertorio 11830 del 21 aprile 1988 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Documenti successivi correlati:

- ✓ Annotazione n° 166 del 23 febbraio 2000 – Cancellazione totale

2. ISCRIZIONE del 3 maggio 1988 n° 662 del Registro Particolare e n° 5097 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Dominici Repertorio 11831 del 21 aprile 1988 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Documenti successivi correlati:

- ✓ Annotazione n° 167 del 23 febbraio 2000 – Cancellazione totale

3. ISCRIZIONE del 3 maggio 1988 n° 663 del Registro Particolare e n° 5098 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Dominici Repertorio 11832 del 21 aprile 1988 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Documenti successivi correlati:

- ✓ Annotazione n° 168 del 23 febbraio 2000 – Cancellazione totale

4. TRASCRIZIONE del 1° marzo 1996 n° 2852 del Registro Particolare e n° 3478 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Benigni Repertorio n° 47965 del 6 febbraio 1996– Atto tra vivi – Affrancazione.
5. ISCRIZIONE del 13 novembre 1996 n° 1685 del Registro Particolare e n° 15351 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giorgio Imparato Repertorio 10854 del 8 novembre 1996 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Documenti successivi correlati:

- ✓ Annotazione n° 224 del 8 marzo 2000 – Cancellazione totale

6. ISCRIZIONE del 22 febbraio 1999 n° 389 del Registro Particolare e n° 2796 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giorgio Imparato Repertorio 18018

del 17 febbraio 1999 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Documenti successivi correlati:

- ✓ Annotazione n° 956 del 6 ottobre 2000 – Erogazione a saldo;
- ✓ Comunicazione n° 692 del 3 aprile 2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31 dicembre 2008. Cancellazione totale eseguita in data 6 aprile 2009 (Art. 13 comma 8-decies D.L. 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

7. TRASCRIZIONE del 22 maggio 2013 n° 5180 del Registro Particolare e n° 6683 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giorgio Imperato Repertorio 59808/26007 del 13 maggio 2013 – Atto tra vivi – Atto di scissione con trasferimento immobili in altra società.

Documenti successivi correlati:

- ✓ Annotazione n° 1341 del 28 novembre 2014 – Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale

8. TRASCRIZIONE del 6 novembre 2014 n° 10920 del Registro Particolare e n° 13603 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giorgio Imperato Repertorio 61620/27320 del 30 ottobre 2014 – Atto tra vivi – Mutamento di denominazione o ragione sociale.

9. TRASCRIZIONE del 11 novembre 2014 n° 11002 del Registro Particolare e n° 13708 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo Repertorio 3763 del 24 ottobre 2014 – Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione.

10. TRASCRIZIONE del 11 marzo 2015 n° 2357 del Registro Particolare e n° 2929 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo Repertorio 2311 del 5 marzo 2015 – Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione.

Documenti successivi correlati:

- ✓ Annotazione n° 399 del 17 aprile 2015 – Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

11. ISCRIZIONE del 14 aprile 2015 n° 528 del Registro Particolare e n° 4383 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo Repertorio 1385 del 26 novembre 2014 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Documenti successivi correlati:

- ✓ Annotazione n° 876 del 26 maggio 2016 – Restrizione di beni.

12. ISCRIZIONE del 14 aprile 2015 n° 529 del Registro Particolare e n° 4384 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo Repertorio 1333 del 12 novembre 2014 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

59808/26007 del 13 maggio 2013 – Atto tra vivi – Atto di scissione con trasferimento immobili in altra società.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata.

Documenti successivi correlati:

✓ Annotazione n° 1341 del 28 novembre 2014 – Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

5. TRASCRIZIONE del 6 novembre 2014 n° 10920 del Registro Particolare e n° 13603 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giorgio Imparato Repertorio 61290/27320 del 30 ottobre 2014 – Atto tra vivi – Mutamento di denominazione o ragione sociale.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata.

6. TRASCRIZIONE del 11 novembre 2014 n° 11002 del Registro Particolare e n° 13708 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo Repertorio 3763 del 24 ottobre 2014 – Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione.

A favore: Banca [REDACTED] . – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] in liquidazione – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata.

7. TRASCRIZIONE del 11 marzo 2015 n° 2357 del Registro Particolare e n° 2929 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo Repertorio 2311 del 5 marzo 2015 – Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] in liquidazione – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata.

Documenti successivi correlati:

✓ Annotazione n° 399 del 17 aprile 2015 – Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

8. ISCRIZIONE del 14 aprile 2015 n° 528 del Registro Particolare e n° 4383 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo Repertorio 1385 del 26 novembre 2014 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

A favore: Banca [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata.

Documenti successivi correlati:

✓ Annotazione n° 876 del 26 maggio 2016 - Restrizione di beni.

9. ISCRIZIONE del 14 aprile 2015 n° 529 del Registro Particolare e n° 4384 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo Repertorio 1333 del 12 novembre 2014 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

A favore: Banca [REDACTED] tivo - c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata.

Documenti successivi correlati:

✓ Annotazione n° 877 del 26 maggio 2016 - Restrizione di beni.

10. ANNOTAZIONE del 17 aprile 2015 n° 399 del Registro Particolare e n° 4661 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate - Territorio S.p.A. Repertorio 2311 del 11 marzo 2015 - Annotazione a trascrizione - Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

A favore: [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] in liquidazione - c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata.

✓ Formalità di riferimento: Trascrizione n° 2357 del 2015.

11. ISCRIZIONE del 6 ottobre 2016 n° 1893 del Registro Particolare e n° 13600 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Equitalia servizio riscossione S.p.A. Repertorio 1001/12516 del 29 settembre 2016 - Ipoteca conc. Amministrativa / Riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo.

A favore: [REDACTED]. - c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] - c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata.

12. TRASCRIZIONE del 19 marzo 2019 n° 2811 del Registro Particolare e n° 3684 del Registro Generale - Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario di Viterbo Repertorio

276/2019 del 21 febbraio 2019 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Atto di cui alla presente procedura.

Quesito 5 *Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 380/2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta:*

Si allega alla presente CTU l'estratto di mappa del foglio catastale 24 [All. E] e la planimetria catastale della Particella 196 sempre del foglio 24 [All. F] che, a giudizio del sottoscritto, consentono l'identificazione corretta del bene.

Il pignoramento non include la particella 600 del foglio 24 di proprietà della [REDACTED] c.f. [REDACTED]: questa particella residuale Ente Urbano di 90 mq deriva dal frazionamento della particella 196 del foglio 24 della medesima proprietà ed è la particella dove è localizzato l'ingresso all'area oggetto del presente pignoramento.

Quesito 6 *Consultare i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisire, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore):*

Come si evince dalla Visura Camerale [All. G] la Soc. [REDACTED], con sede LEGALE a Blera (vt) in Località Vallefredda Zona PIP s.n.c. C.F. [REDACTED] numero iscrizione REA VT-153262, è in stato di liquidazione con atto notaio Massimiliano Pensato numero 9867 del 01/08/2019 iscritto il 13/08/2019; il liquidatore è la signora [REDACTED] nata a Blera (VT) il 07/09/1946 c.f. [REDACTED].

Quesito 7 *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombro, portineria, riscaldamento ecc) e corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita:*

L'unità oggetto della presente procedura si trova nel Comune di Blera in Strada Blerana km 1,400, in posizione esterna al nucleo abitato ed inserita all'interno di una zona a destinazione produttiva secondo lo strumento urbanistico vigente [Foto 1 - Allegato K].

Il capannone si trova all'interno di un lotto di proprietà di 9.210,00 mq di superficie attualmente recintato su tre lati con muro in cemento armato e sovrastante recinzione metallica [Foto 2 - Allegato K] ma aperto lungo l'intero lato sud verso un piazzale utilizzato come deposito merce ma estraneo alla procedura espropriativa [Foto 3 - Allegato K].

Si tratta di un capannone realizzato in diverse fasi durante gli anni e quindi presenta tecnologie costruttive diverse: corpo iniziale in muratura e copertura con capriate in ferro [Foto 4 - Allegato K], zona uffici in muratura di tufo con solai in latero-cemento e parete vetrata per il secondo livello, area di lavoro con struttura intelaiata di cemento armato e copertura con travi reticolari [Foto 5 - Allegato K].

La pianta attuale ha una forma trapezoidale con una lunghezza totale di circa 72 metri ed una larghezza media di circa 50 metri.

L'edificio è molto ben individuabile dall'esterno oltre che per le sue dimensioni anche per il corpo frontale destinato agli uffici caratterizzato da grandi pareti vetrate e da un rivestimento azzurro e giallo [Foto 6 - Allegato K].

Gli uffici hanno un ampio atrio vetrato con una scala curvilinea che conduce al livello superiore [Foto 7 - Allegato K]. Questo corpo ha i divisori interni tra gli ambienti realizzati parte in muratura e parte con pareti mobili per uffici [Foto 8 - Allegato K], i pavimenti sono in gres ceramico come i rivestimenti dei servizi igienici, le tinteggiature sono con tinte lavabili, sono presenti controsoffitti in cartongesso per il passaggio degli impianti.

Il corpo posteriore predominante destinato ai cicli produttivi dei manufatti metallici ha la finitura del pavimento in cemento industriale; all'interno di questo corpo si trovano i volumi dei magazzini e dei servizi igienici per il personale [Foto 9 - Allegato K]. Parte di questi magazzini sono quelli resi inaccessibili dall'interno in quanto locati alla società ██████ per la conservazione della propria documentazione [Foto 10 - Allegato K].

Nel complesso l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione generale.

Superfici calpestabili:

L'intero opificio ha una superficie di circa 3.740,00 mq ed un'area esterna di circa 9.200,00 mq.

Dati catastali:

Comune di Blera – Catasto Fabbricati

Sez. Urbana: /

Foglio: 24

Particella: 196

Subalterno: /

Zona cens.: 1

Categoria: D/1

Classe: /

Consistenza: /

Sup. catastale: /

Rendita: 16.483,60 euro

Comune di Blera – Catasto Terreni

Foglio: 24

Particella: 196

Subalterno: /

Porzione: /

Categoria: Ente urbano

Superficie: are 92 + centiare 10

Reddito Dom: /

Reddito Agr: /

Confini:

L'unità confina con

[REDACTED], Strada Provinciale Blerana, s.a.

Quesito 8 *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione, b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato:*

Nell'atto di pignoramento l'unità è così descritta: "[...] beni immobili siti in Blera (VT), censiti al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 24 particella 196 ente urbano di 92 are e 10 centiare, nonché al Catasto Fabbricati al Foglio 24 particella 196 in Strada Provinciale 41 Blerana, cat. D1 opificio, il tutto di piena proprietà di ██████████ [...]".

Questa descrizione ben identifica il cespite in oggetto.

Quesito 9 *Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se de caso con lucidi o sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello stato quo ante (tampognatura o altro) all'uopo:*

La Soc. ██████████ ha acquistato nel 1984 il terreno sito a Blera e distinto al Fg 24 con le particelle 195, 360 e 361 dai sig.ri ██████████ [All. A] mentre nel 1996 è entrata in possesso delle particelle 195, 196, 197, 360 e 361 con atto di affrancazione ██████████ [All. B].

Il nucleo iniziale dell'edificio artigianale è stato realizzato antecedentemente all'acquisto da parte della Soc. ██████████ ma non è stato possibile reperire copia di questa autorizzazione negli archivi comunali. L'elenco delle pratiche edilizie rilasciate su questo edificio è stato fornito al sottoscritto dall'Ufficio Tecnico di Blera e sono riportate nella risposta al successivo Quesito 14.

La più recente autorizzazione rilasciata è la Concessione Edilizia numero 72 del 1995 che però presenta evidenti difformità rispetto alla scheda catastale presentata nel 2001 che invece, in termini di sagoma dell'edificio, coincide con la situazione attuale.

In sede di sopralluogo e di verifiche catastali ed urbanistiche sono emerse le seguenti difformità graficizzate nelle piante allegate [All. H]:

- ✓ maggiore superficie coperta dell'immobile realizzata pari a circa 250,00 mq e quindi aumento della volumetria dello stesso per circa 450,00 mc,

- ✓ sbancamento della porzione di terreno che nel progetto autorizzato chiudeva parte della parete sud dell'edificio [Foto 11 – Allegato K] con conseguente ulteriore aumento della volumetria per circa 3.670,00 mc,
- ✓ modifiche della sagoma dell'edificio rispetto al progetto autorizzato,
- ✓ modifiche nei prospetti dell'edificio rispetto al progetto autorizzato,
- ✓ modifiche della distribuzione interna dell'edificio rispetto al progetto autorizzato ed all'accatamento presentato,
- ✓ diversa posizione nel lotto dell'opificio con conseguente mancato rispetto dei distacchi dai confini previsti ed autorizzati.

Alla luce degli abusi sopra elencati la cubatura attuale dell'edificio può essere stimata in circa 18.000,00 mc ben oltre la volumetria assentita di 13.883,57 mc ma anche oltre quella massima realizzabile nel lotto che è pari a 13.950,00 mc; da questo calcolo non si è tenuto conto che in sede di progetto la volumetria è stata calcolata fino al piano di imposta delle travi reticolari a sostegno della copertura e quindi l'intero volume ricompreso tra l'imposta delle travi reticolari e la copertura vera e propria è stato considerato volume tecnico.

Quesito 10 *Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio immobili adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali:*

Il sottoscritto, alla luce dell'accesso, dei controlli e delle indagini svolte, non ha riscontrato inclusioni nell'immobile pignorato di unità aliene alla presente procedura né fusioni sul piano fisico con unità confinanti.

Quesito 11 *Precisare anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento:*

Dalla ricerca effettuata e dai documenti consultati è emerso che l'unità oggetto della presente procedura non deriva da un immobile di consistenza maggiore nel tempo frazionato.

Quesito 12 *Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi:*

L'unità immobiliare in oggetto risulta accatastata ed il classamento attuale risulta adeguato allo stato di fatto del bene; come anticipato nella risposta al Quesito 9 la planimetria catastale agli atti non è conforme all'ultima pratica edilizia autorizzata ma è conforme, nella sagoma, allo stato di fatto rilevato dal sottoscritto.

In sede di sopralluogo sono emerse le difformità descritte nella risposta al precedente Quesito 9 parti delle quali possono essere regolarizzate attraverso una pratica edilizia a sanatoria, parti delle quali non possono essere regolarizzate e quindi si dovrà procedere al ripristino dello stato di legittimità. Solo dopo aver regolarizzato l'unità si può procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Per quanto sopra il sottoscritto ritiene di dover solo segnalare questa necessità senza procedere ulteriormente, se non autorizzato dal G.E.

Quesito 13 *Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale:*

L'edificio si trova in Zona D – Artigianato e piccola industria – del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Blera: la destinazione e l'utilizzazione del bene pignorato è coerente con quanto previsto dal Piano stesso.

Quesito 14 *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato:*

Il nucleo iniziale dell'edificio artigianale è stato realizzato precedentemente all'acquisto da parte della Soc. [REDACTED] ma non è stato possibile reperire copia di questa autorizzazione negli archivi comunali. Per l'edificio sono state nel tempo rilasciate le seguenti pratiche edilizie fornite dall'Ufficio Tecnico di Blera:

- ✓ Concessione Edilizia 17 del 1979;
- ✓ Concessione Edilizia in sanatoria 5 del 1980;
- ✓ Concessione Edilizia 26 del 1983;

- ✓ Concessione Edilizia 25 del 1991;
- ✓ Concessione Edilizia 72 del 1995;
- ✓ Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 num. 4 del 2004.

Non sono stati reperiti i dati delle strutture dell'immobile ed il collaudo delle stesse.
Non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

Non è stata reperita l'autorizzazione allo scarico degli impianti sanitari presenti.

Dovrà essere accertata la presenza di elementi contenenti amianto attraverso l'esecuzione di idonee analisi.

In sede di sopralluogo e di verifiche catastali ed urbanistiche sono emerse le seguenti difformità graficizzate nelle piante allegate [All. H]:

- ✓ maggiore superficie coperta dell'immobile realizzata pari a circa 250,00 mq e quindi aumento della volumetria dello stesso per circa 450,00 mc: trattasi di modifica sostanziale in quanto eccedente il 2% della superficie e della volumetria autorizzati; questa differenza di sagoma non può essere sanata in quanto la cubatura eccede la massima consentita per il lotto in questione e non può essere ripristinata perché bisognerebbe agire sulle parti strutturali dell'edificio regolarmente eseguito con il conseguente rischio di pregiudicare la stabilità dello stesso; ciò che potrebbe essere valutata, previo accordo con gli uffici comunali coinvolti, è la realizzazione di contro pareti interne a chiusura delle zone eccedenti per creare intercapedini non accessibili, in questo modo l'impronta a terra dell'edificio non cambierebbe ma la superficie e la cubatura utili verrebbero ricondotte alle quantità regolari;
- ✓ sbancamento della porzione di terreno che nel progetto autorizzato chiudeva parte della parete sud dell'edificio [Foto 11 - Allegato K] con conseguente ulteriore aumento della volumetria per circa 3.670,00 mc: trattasi di modifica sostanziale in quanto eccedente il 2% della volumetria autorizzata; questo aumento di cubatura non può essere sanato in quanto la stessa eccede la massima consentita per il lotto in questione; ciò che potrebbe essere valutato è il ripristino del terreno rimosso per ricreare il suo originario profilo riportando così la parte fuori terra del prospetto in conformità alla più recente autorizzazione comunale con la conseguenza che la cubatura verrebbe ricondotta alla quantità regolare;
- ✓ modifiche della sagoma dell'edificio rispetto al progetto autorizzato; solo dopo aver ripristinata la volumetria assentita, la sagoma dell'immobile può essere regolarizzata attraverso la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria;

- ✓ modifiche nei prospetti dell'edificio rispetto al progetto autorizzato: solo dopo aver ripristinata la volumetria ed aver regolarizzato la sagoma attuale, questa difformità può essere legittimata attraverso la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria;
- ✓ modifiche della distribuzione interna dell'edificio rispetto al progetto autorizzato ed all'accatastamento presentato: solo dopo aver ripristinata la volumetria ed aver regolarizzato la sagoma attuale, questa difformità può essere legittimata attraverso la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria;
- ✓ diversa posizione nel lotto dell'opificio con conseguente mancato rispetto dei distacchi dai confini soprattutto dei vertici nord-ovest e sud-ovest: questi sono a meno di cinque metri dai confini della particella mentre in progetto sono previsti ed autorizzati rispettivamente 6,50 e 6,00 metri ed il Piano Regolatore Generale prevede un distacco minimo dai confini di 6,00 metri; ovviamente questi distacchi non possono essere ripristinati ma bisogna anche considerare che questa difformità è in essere da almeno venti anni e quindi, dopo aver eseguito gli interventi precedentemente elencati, nel realizzare il nuovo accatastamento si procederà alla corretta localizzazione in mappa dell'edificio.

Quesito 15 *Verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verificare (ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare) che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'articolo 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

Sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 numero 4/2004 del 4 febbraio 2004. In sede di sopralluogo sono emerse le difformità descritte nella risposta al precedente Quesito 14 parti delle quali possono essere regolarizzate attraverso pratiche edilizie a sanatoria, parti delle quali non possono essere regolarizzate e quindi si dovrà procedere al ripristino dello stato di legittimità.

Quesito 16 *Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta gravata da censo, livello od uso civico.

Il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.

Quesito 17 *Indicare l'importo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:*

Al momento del sopralluogo non sono state prodotte le bollette e le quietanze delle utenze presenti nell'immobile.

Applicando l'aliquota comunale per l'anno 2020 per IMU con assorbimento TASI, si stima per questa imposta un valore annuo pari ad € 10.800,05.

Quesito 18 *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificativo dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:*

In considerazione di quanto sopra, per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per il grado d'appetibilità nel caso d'alienazione o per trasferimento dovuto a cessione tramite asta pubblica, il sottoscritto ha proceduto alla stima dell'unità pignorata formandone lotto unico.

Quesito 19 *Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla*

luce di quanto disposto dall'articolo 577 c.p.c. e dall'articolo 846 c.p.c. e dalla Legge 1078/1940:

Vista la documentazione agli atti ed un controllo storico presso gli uffici competenti l'immobile, sito nel Comune di Blera in strada Blerana km 1,400 distinto al catasto fabbricati al foglio 24 particella 196 categoria D/1, è pignorato nel suo intero in virtù del pignoramento immobiliare trascritto in data 19 marzo 2019 n° 2811 del Registro Particolare e n° 3684 del Registro Generale a favore della Banca [REDACTED] [REDACTED]. C.F. [REDACTED] contro Soc. [REDACTED] con sede a Blera C.F. [REDACTED].

Date le caratteristiche non si ritiene possibile la separazione in natura del bene mediante divisione.

Quesito 20 *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'articolo 12 del D.L. 59/1978, convertito in Legge n°191/1978; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:*

Al momento del sopralluogo l'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare è risultata locata.

La porzione maggiore è affittata dalla soc. [REDACTED] alla soc. [REDACTED] [REDACTED] con contratto in corso di validità stipulato in data 13/03/2018 e registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Viterbo al n° 2923 serie 3T in data 29/03/2018 [All. I] quindi in data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Il contratto ha validità di sei anni con decorrenza dal 01/04/2018 e tacito rinnovo di sei anni in sei anni.

La porzione minore è affittata dalla soc. [REDACTED] alla soc. [REDACTED] con contratto in corso di validità stipulato in data 08/03/2018 e registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Viterbo al n° 2907 serie 3T in data 29/03/2018 [All. J] quindi in data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Il contratto ha validità di sei anni con decorrenza dal 01/04/2018 e tacito rinnovo di sei anni in sei anni.

Come già relazionato al G.E., il sottoscritto ha valutato questi canoni di locazione congrui.

Quesito 21 *Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indicare il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa:*

Come anticipato nella risposta al Quesito 20, l'immobile è locato in due porzioni a due distinte società.

La porzione maggiore della superficie coperta di circa 3.500,00 mq utili è locata alla soc. [REDACTED] per un canone annuo di 30.000,00 euro pari ad un canone mensile di 2.500,00 euro.

La porzione minore della superficie coperta di circa 240,00 mq utili è locata alla soc. [REDACTED] per un canone annuo di 7.200,00 euro pari ad un canone mensile di 600,00 euro.

Come già relazionato al G.E., il sottoscritto ha valutato questi canoni di locazione congrui.

Quesito 22 *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà):*

Come anticipato nella risposta al Quesito 20, l'immobile è locato in due porzioni a due distinte società.

La porzione maggiore della superficie coperta di circa 3.500,00 mq utili è locata alla soc. [REDACTED]

La porzione minore della superficie coperta di circa 240,00 mq utili è locata alla soc. [REDACTED]

Come già relazionato al G.E., il sottoscritto ha valutato questi canoni di locazione congrui.

Quesito 23 *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto:*

Il bene oggetto della presente perizia attualmente non risulta essere gravato né da vincoli storico-artistici di inalienabilità o indivisibilità, né da vincoli od oneri di natura condominiale.

Quesito 24 *Determinare il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute:*

Il sottoscritto, per determinare il valore di stima del bene in oggetto, ha ricercato attraverso indagini di mercato e la consultazione delle banche dati dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio di Viterbo il valore unitario attendibile da porre alla base del calcolo applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa. Anche se l'area esterna dell'opificio in realtà può essere suddivisa in una parte funzionale allo stesso in quanto usata come ingresso/parcheggio/deposito ed una parte posteriore dove sono presenti piante di ulivo, in questa sede si è deciso di renderla uniforme assegnandole un valore unitario:

Foglio 24 particella 196:

Destinazione d'uso	superficie (mq)	parametro	sup. commerciale (mq)
Opificio	3.740,00	1,00	3.740,00
Area esterna	4.500,00	0,15	<u>675,00</u>
			4.415,00

Il sottoscritto, considerando la descrizione fatta dell'immobile, le condizioni riscontrate, la successiva applicazione dei parametri correttivi per tener conto delle caratteristiche proprie ed esterne dell'unità, ritiene di dover prendere come riferimento il valore limite superiore della forbice trovata dalla ricerca sotto descritta applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

1) Da indagine di mercato il sottoscritto ha verificato che non esistono sul mercato offerte di edifici a carattere produttivo nell'area extraurbana del comune di Blera.

2a) L'Agenzia del Territorio fornisce, per immobili produttivi nell'area extraurbana di Blera, valori compresi tra 300,00 e 450,00 €/mq;

2b) La Camera di Commercio non fornisce dati per immobili con le caratteristiche del bene in oggetto, ma segnala comunque una tendenza dei prezzi al ribasso.

L'unico Valore Medio Unitario reperito è pertanto 450,00 €/mq.

Con questo dato di partenza si può applicare la formula per la ricerca del Valore di Stima (V):

$$V = (Vu \times Sct \times \beta \times \delta \times \lambda \times y \times \Lambda \times W) - Oa - Os$$

Vu 450,00 €/mq

Sct 4.415,00 mq

β *(coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi): tenendo conto l'assenza di garanzia per vizi l'aliquota può essere stimata pari al 5% del valore del bene e pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,95*

δ *(coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche posizionali della zona): data la posizione dell'immobile nel punto di congiunzione tra due strade provinciali che però non sono esattamente vie di lata comunicazione, si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,95*

λ *(coefficiente correttivo che tiene conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile): all'atto del sopralluogo le condizioni d'uso e manutenzione sono sembrate buone e pertanto si assuma il coefficiente moltiplicatore di 1,00*

****y**** *(coefficiente che tiene conto dello stato di possesso): l'immobile è occupato dall'esecutato e pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00*

Λ *(coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà delle strutture e dell'obsolescenza degli impianti tecnologici): prendendo come riferimento la data dell'ultima pratica edilizia rilasciata che è il 1995 si stima un periodo di vetustà di 26 anni a cui corrisponde un coefficiente moltiplicatore di 0,84*

****W**** *(coefficiente correttivo che tiene conto delle spese per l'eliminazione di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento): non essendo*

l'immobile gravato da vincoli e/o oneri non eliminabili si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00

- Oa** *oneri per le spese tecniche per la presentazione delle varie pratiche edilizie e catastali necessarie a ripristinare lo stato di legittimità dell'immobile e dotarlo di Certificato di Agibilità: si stima cautelativamente un valore pari a 25.000,00 € IVA ed Oneri previdenziali compresi*
- Os** *costo per l'esecuzione degli interventi necessari a ripristinare lo stato di legittimità dell'immobile descritti nella precedente risposta al Quesito 14: si stima cautelativamente un valore pari a 90.000,00 € IVA compresa.*

A questo punto è possibile procedere al calcolo del valore di stima del compendio pignorato pari a:

$$V = (450,00 \times 4.415,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,84 \times 1,00) - 25.000,00 - 90.000,00 = 1.391.155,17 \text{ €}$$

Valore arrotondato a base d'asta: € 1.390.000,00

(unmilionetrecentonovantamila/00 euro)

Quesito 25 ***Indicare espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti utilizzate, ovvero: 25.1 i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:***

Il sottoscritto ha adottato come metodo di stima quello Sintetico-Comparativo confrontando direttamente quotazioni di immobili ritenuti simili per tipo, posizione e conservazione generale prese dai portali internet di "Immobiliare.it" "Casa.it" "Subito.it" specializzati in compravendite immobiliari e dalla consultazione diretta delle Banche dati del sito dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio della Camera di Commercio di Viterbo; le decurtazioni applicate sono state descritte nella risposta al Quesito 24.

Quesito 26 *Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile:*

Il sottoscritto ritiene che l'opificio sito nel comune di Blera abbia una modesta appetibilità commerciale in virtù della posizione non propriamente vicina alle vie di maggiore comunicazione ed alla grande superficie dello stesso.

Quesito 27 *Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex articolo 2923 comma 3 c.p.c. e, in siffatta ipotesi, tenere conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo:*

Come anticipato nella risposta al Quesito 20, l'immobile è locato in due porzioni a due distinte società. La somma dei canoni mensili di locazione percepiti è pari 3.100,00 euro con un'incidenza di 0,83 €/mq/mese, questo dato è oggettivamente un po' inferiore a quello fornito dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate che è pari a 1,30 €/mq/mese però il sottoscritto ritiene che, tenendo conto delle caratteristiche specifiche del bene in oggetto come posizione e consistenza, e tenendo conto di quelle esterne come il periodo economico, questo prezzo possa essere considerato congruo.

ALLEGATI:

- A) Atto d'acquisto [REDACTED]
- B) Affrancazione [REDACTED]
- C) Visure storica
- D) Elenco sintetico delle formalità e relative Note di trascrizione
- E) Estratto di mappa
- F) Planimetria catastale
- G) Visura camerale
- H) Rilievi di confronto
- I) Affitto [REDACTED]
- J) Affitto [REDACTED]
- K) Documentazione fotografica

Viterbo, 19 gennaio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Umberto Camilli architetto


